

ALLEGATO B

DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

1. CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI
2. SISTEMAZIONI AREE PERTINENZIALI
3. RECINZIONI E TIPOLOGIE
4. PARCHEGGI PRIVATI
5. DISTANZE E DISTACCHI DEI FABBRICATI
6. DEFINIZIONI TECNICHE
7. DIMENSIONAMENTO MINIMO ALLOGGI
8. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI
9. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO
10. INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI
11. INCENTIVI DI CARATTERE EDILIZIO E URBANISTICO
12. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

GENERALITA'

I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono prevedere una corretta ambientazione, tenendo conto dello stato dei luoghi, delle forme utilizzate e i materiali impiegati.

In generale è preferibile evitare la formazione di nuove facciate cieche prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

Il Sindaco con propria ordinanza potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

1. CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) Gli aggetti e le sporgenze quali: elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, ecc., fino all'altezza di ml. 3,00 dal suolo, non possono superare cm. 8 di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato. Gli stessi elementi posti ad altezza superiore non potranno comunque superare cm. 10 di sporgenza e si dovranno ben armonizzare con il resto della facciata ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;

- b) Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano del marciapiede, o di ml. 4,50 dal piano stradale. Sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;
- c) Tutte le porte devono aprirsi verso l'interno; quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti e per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;
- d) Bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile potranno essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano del marciapiede. Le tende di tipo avvolgibile inoltre, potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e dal bordo esterno dello stesso dovranno essere arretrate di almeno ml. 0,50. È vietato l'apposizione delle suddette tende nelle strade sprovviste di marciapiede e in ogni caso quando le strade stesse siano di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;
- e) I balconi devono essere ad un'altezza non minore di ml. 3,50 dal piano del marciapiede (fig. 12) o, in assenza di questi, di almeno ml. 4,50 dal piano stradale (fig. 12 a). La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,50 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non può comunque superare ml. 1,30 in presenza di marciapiede e ml. 0,80 in assenza di questi. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;
- f) Le tettoie a sbalzo sono ammesse a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto "e". L'altezza minima dal suolo dovrà essere riferita al punto più basso della tettoia, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. Nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane ed il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura. Le calate dovranno essere incassate nella muratura fino all'altezza di ml. 3,00;
- g) Le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;
- h) I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto "e", non potranno avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a ml. 1,50;
- i) Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico. Fermo restando le limitazioni di cui sopra, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di ml. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile;
- j) Le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate. Nel caso dette aperture vengano realizzate sotto porticati potranno essere in piano, purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni. Le griglie non dovranno avere una larghezza superiore a ml. 0,60 e, se realizzate ad elementi paralleli gli stessi dovranno essere posti ortogonalmente al senso di marcia. Le griglie dovranno essere fisse e non dovranno contenere botole apribili. Gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non potrà essere superiore a cm. 1,50. Sono vietate le aperture in corrispondenza dei passi carrabili. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto;
- k) Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dall'Allegato B del Regolamento Edilizio, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

Nella progettazione su aree di pertinenza di qualsiasi edificio, si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi scoperti senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali con particolare riferimento ai seguenti elementi.

Aree a verde piantumabile

Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone, con particolare riferimento ai contesti paesaggistici, e collocate a seguito di una valutazione sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.

Gli spazi di pertinenza degli immobili dovranno integrarsi con il paesaggio circostante, valorizzando ove presenti tutti gli elementi di arredo vegetazionale residuali e/o inserendo ove necessario le tipiche consociazioni del paesaggio presenti nel territorio.

Le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui. Gli eventuali manufatti pertinenziali dovranno essere realizzati con le caratteristiche descritte nei punti successivi, salvo particolari motivazioni tecniche che richiedano l'adozione di soluzioni diverse, per adeguarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e per omogeneità con il contesto.

Ad esclusione delle Aree con Tessuto Storico o di Vecchio Impianto, e salvo diverse specifiche indicazioni, è consentita la realizzazione di piccoli impianti sportivi ad uso familiare.

Muretti di contenimento

I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto; gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Comunque eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2 e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche le parti in calcestruzzo, inserendosi debitamente nel contesto ambientale circostante. Obbligatorio sarà il rivestimento in pietra o in materiali tipici per quanto riguarda le nuove murature di contenimento prospicienti le viabilità pubbliche o spazi pubblici in genere.

3. RECINZIONI e TIPOLOGIE

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto, degli allineamenti e delle caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (tipo, dimensioni, materiali e colori).

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro previste da questo allegato e tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti. La realizzazione di recinzioni non dovrà essere in contrasto con le disposizioni di legge riferite al rischio idraulico nonché in rispetto del R.D. 25/07/1904.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

Per ciò che riguarda il territorio aperto resta ferma la disciplina dell'Area Protetta del Monteferrato.

Tipologie

Vengono definite le tipologie di recinzione da utilizzare con le limitazioni di cui al successivo punto:

- **Recinzioni in pali di legno infissi nel terreno con rete a maglia sciolta senza cordolo**, altezza tipica non superiore a ml. 2,00;
- **Recinzioni in rete con pali metallici e cordolo**, altezza tipica non superiore a ml. 2,00;
- **Siepe con rete o ringhiera**. Dovranno essere utilizzate specie arbustive autoctone (es. alloro, rosmarino, bosso, etc.), particolare attenzione dovrà essere posta nei contesti paesaggistici delicati, in prossimità del territorio aperto e nei contesti storici. Dovranno essere rispettate le specifiche norme del Codice Civile;
- **Palizzata in legno**, costituite da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti, altezza tipica di ml. 1,00/1,50;
- **Recinzione alta in muratura piena a faccia vista o intonacata**, altezza tipica: massima di 2 mt; si può superare questa altezza solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa e, nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati. Sono generalmente previste le seguenti finiture: faccia vista diligentemente eseguita in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed a quelli ambientali, trattamento a "raso sasso", sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale;
- **Recinzione bassa in muratura piena a faccia vista o intonacata**, con caratteristica copertina in bauletto intonacato ovvero cotto o pietra locale;
- **Recinzione con base in muratura con soprastante ringhiera metallica o rete**. Altezza consentita: base in muratura: ml. 1,00. L'altezza totale massima 2,00 ml. Caratteristiche: potrà eventualmente essere intercalata da pilastrini in muratura e accoppiata con siepe sempreverde. La ringhiera dovrà avere un disegno semplice;
- **Recinzioni costituite da grigliata metallica**. Altezza tipica: massima 2,00 ml. Caratteristiche: potrà eventualmente avere un cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30.

Tipologie ammesse nelle varie zone urbane

Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, dovranno avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

- Nei centri urbani del fondovalle e dei versanti collinari

I muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.

- In tutto il centro abitato così come delimitato dal Regolamento Urbanistico

Le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia. Le nuove recinzioni devono essere progettate secondo fogge e tecniche compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente gli allineamenti esistenti, da illustrare tramite documentazione fotografica, e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori dovranno essere possibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque senza sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni. La loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Non sono generalmente consentite, verso spazi pubblici, e in contesto urbano, recinzioni delle seguenti tipologie: blocchi di cls a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici

industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse).

- Le aree libere da costruzioni all'interno centro abitato

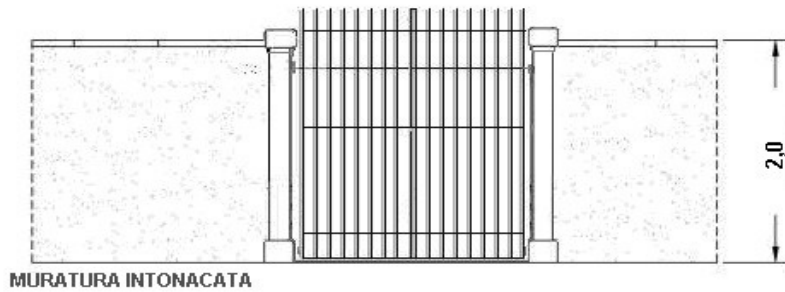
Le aree libere, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere opportunamente recintate con chiusure di carattere permanente e decoroso oltre che mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni. Le chiusure devono rispettare gli allineamenti e non potranno essere costituiti con materiali di recupero.

- Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole

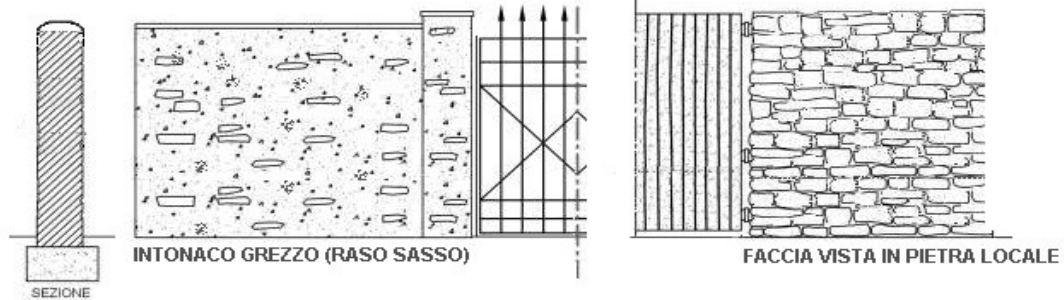
Così come definiti dall'Art. 18.1, comma 15 del Regolamento Urbanistico Approvato.

Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti sono escluse le recinzioni in muratura, alta o bassa, e comunque con altezza superiore a ml. 2,00.

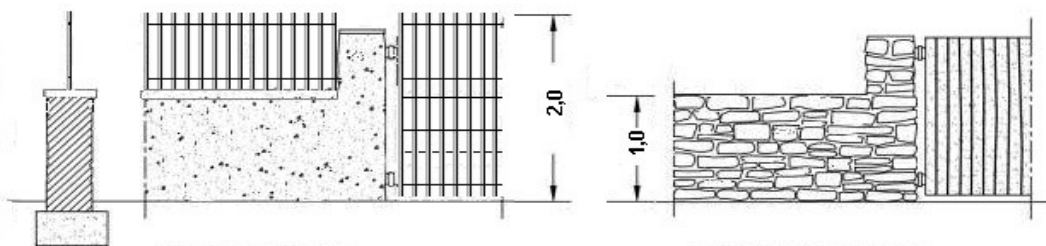
RECINZIONI IN MURATURA

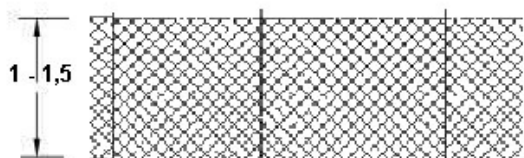
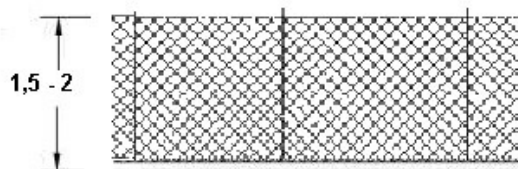
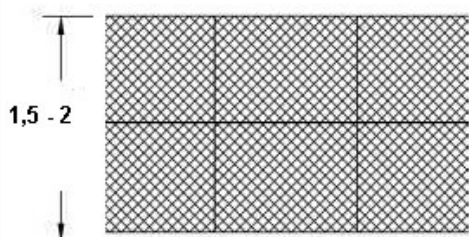
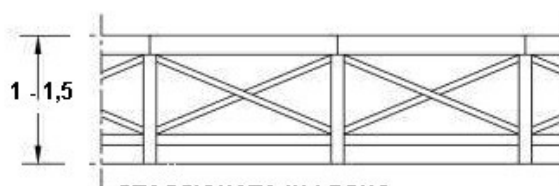
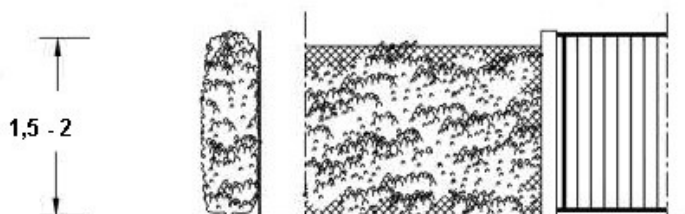
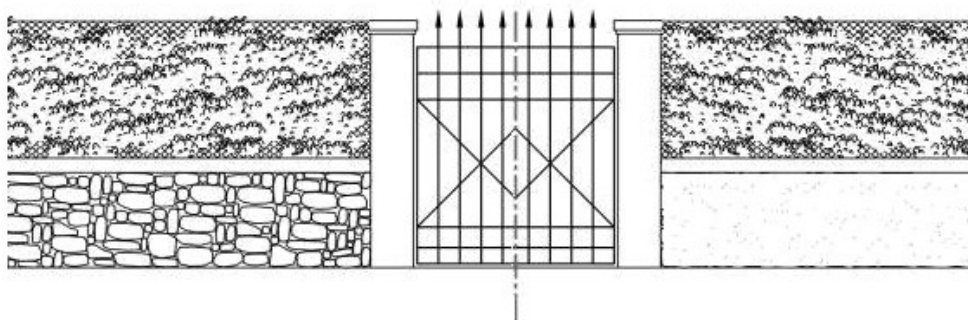


RECINZIONI ALTE IN MURATURA



RECINZIONI CON MURETTO BASSO



RECINZIONI IN MATERIALI DIVERSI**RECINZIONE IN PALI E RETE****RECINZIONE IN PALI E RETE CON CORDOLO****RECINZIONE IN GRIGLIATO METALLICO****STACCIONATA IN LEGNO****RECINZIONI CON SIEPE SU RETE O RINGHIERA**

4. PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della Legge 122/89 e comunque pari ad un posto auto per ogni alloggio.

Queste dotazioni dovranno essere altresì previste nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo impedimenti tecnici.

Per impedimenti tecnici è da intendersi, a titolo esemplificativo la mancanza o l'inadeguatezza delle aree di pertinenza e l'impossibilità di realizzare spazi di sosta all'interno dell'edificio in quanto le opere necessarie potrebbero pregiudicare il funzionamento strutturale del fabbricato, comportare alterazioni tipologiche e/o formali non compatibili con il contesto o tali da incidere in maniera rilevante sugli elementi costitutivi caratterizzanti dell'edificio.

Al fine di contribuire al soddisfacimento delle esigenze di stazionamento degli autoveicoli, per gli edifici non dotati di parcheggi pertinenziali nella misura di cui sopra, è ammessa, all'interno del centro abitato, la realizzazione degli stessi in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria, ad uso degli occupanti, ai piani terreni, seminterrati o interrati degli edifici o nel resede di pertinenza, fino ad un massimo del 10% del volume e comunque di un posto auto per alloggio, così come definiti dall'Art. 11 e dall'Art. 24, comma 7, Lett. "g" del Regolamento Urbanistico. I parcheggi realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, di cui sopra, dovranno essere legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da atto trascritto.

Inoltre, alle medesime condizioni, sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti (così come definito dal successivo punto B6), aperti da almeno tre lati, ed è ammessa la realizzazione di parcheggi nell'interrato dell'area di pertinenza quando ciò non richieda l'abbattimento di alberi appartenenti a specie arboree di pregio, o la distruzione di giardini con valore storico o ambientale. I parcheggi all'aperto non dovranno rimanere sterrati, ma dovranno essere pavimentati per tutta la propria area di ingombro, in caso di scarsa verifica della superficie permeabile si potranno eseguire pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili (autobloccanti drenanti o autobloccanti classici). Tali parcheggi dovranno inoltre essere delimitati da cordoli in c.a. precompresso o, nel caso di delimitazioni a raso di tali superfici, si potranno inserire elementi distinguibili (elementi in cotto o altri materiali facilmente visibili) al fine di non perdere la reale delimitazione dell'area a parcheggio. Al fine di una corretta esecuzione che conferisca durata all'opera realizzata, il parcheggio dovrà avere un efficace impianto di scolo delle acque piovane, caratterizzato da griglie per il recupero delle acque meteoriche.

Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra.

La nuova realizzazione, nonché la sostituzione di cancelli carrabili d'ingresso alle autorimesse o agli spazi adibiti a parcheggio dovranno essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 4.50 ml..

Non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

- gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- ml. 2,50 x 5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia;
- larghezza ridotta fino a ml. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
- devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.00 ml..

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse (ad eccezione degli edifici unifamiliari e bifamiliari), nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

5. DISTACCHI DEI FABBRICATI

1. Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà (Dc):

- a. Per distanza minima di un edificio dal confine di proprietà si intende il distacco minimo intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere che rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, ed il confine del lotto di pertinenza, misurato ortogonalmente a quest'ultimo (fig. 15).
- b. La distanza dai confini si intende riferita ai soli confini tra proprietà contigue e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.
- c. Fatto salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, le costruzioni devono essere realizzate ad almeno ml 5,00 dal confine, ovvero possono essere collocate sul confine nel caso non presentino verso di esso pareti finestrate.
- d. Non sono considerati ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:
 - le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato;
 - i balconi, le pensiline, le scale, le rampe e consimili che non costituiscono superficie coperta (Sc), fino ad un aggetto di ml 2,00 dall'edificio;
 - le costruzioni interrato;
 - gli elementi di arredo urbano.
- e. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al punto B5.2, sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate ai punti precedenti, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse quali:
 - manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
 - costruzioni temporanee;
 - portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
 - opere di arredo urbano;
 - opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- f. Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate ai punti precedenti anche nei seguenti casi:
 - nelle zone omogenee A, purché tali distanze risultino uguali e superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o documentale;
 - negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti, nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico;
 - in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante si impegna all'istituzione di una servitù che lo obbliga ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.
- g. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine quando le stesse vengono realizzate a ridosso di edifici già esistenti

sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.) oppure in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

2. Distanza tra gli edifici (De):

- a. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati, quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.
- b. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate:
 - le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture, senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;
 - le pareti munite di sole luci ex art. 901 Codice Civile;
 - i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui ai punti precedenti, posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml 5 dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa (fig. 16);
 - i tratti di parete privi di sottostanti finestre, o comunque con i requisiti di cui ai punti precedenti, a partire da ml 1,20 dal davanzale delle finestre medesime (fig. 17).
- c. Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Le distanze minime tra edifici sono stabilite come segue:
 - nelle zone omogenee A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
 - per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - nelle zone omogenee C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
- d. Sono esclusi dal calcolo della distanza:
 - le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato;
 - gli eventuali elementi sporgenti non rilevanti ai fini della sagoma dell'edificio;
 - i manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.
- e. I valori minimi di distanza tra edifici previsti dal RU, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse (vedi punto B5.1 lettera e).
- f. Possono essere ammesse distanze minime inferiori a ml 10,00:
 - all'interno delle zone omogenee A purché tali distanze risultino uguali e superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o documentale;
 - fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a Piano Attuativo, nel caso si intervenga ai fini del riuso e recupero di manufatti esistenti anche di valore storico, artistico o documentale.

3. Distanza dalla strada (Ds):

- a. La distanza dalla strada (Ds) è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, come definito nell'Allegato A – Parte II, con la sede stradale comprensiva degli eventuali marciapiedi, banchine e strutture come parapetti, muri, etc. Ai fini della misurazione della distanza dalla strada (Ds) non

sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il piano terra dell'edificio.

- b. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, le fasce di rispetto a tutela delle strade e quindi la distanza (Ds), a seconda della tipologia di strada individuata dal Piano Strutturale, rapportata alla classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs 285/92 e s.m.i., dovranno essere minimo:

Categorie	Scorrimento tipo C	Urbane tipo F	Attraversamento tipo F	Collegamento tipo F	Vicinali tipo F
Edifici:					
Fuori dai centri abitati	30 ml	20 ml	20 ml	20 ml	10 ml
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico	10 ml	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml
Dentro i centri abitati	10 ml	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml

- c. A scopo esemplificativo vengono di seguito elencate le fasce di rispetto a tutela delle strade da rispettarsi per l'esecuzione di muri di cinta, siepi e recinzioni, in conformità a quanto previsto al Punto B3:

Categorie	Scorrimento tipo C	Urbane tipo F	Attraversamento tipo F	Collegamento tipo F	Vicinali tipo F
Muri di cinta:					
Fuori dai centri abitati	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml
Dentro i centri abitati	Allineamento	Allinea.	Allineamento	Allineamento	Allinea.
Alberi:					
Fuori dai centri abitati	h albero - minimo 6 ml	h albero minimo 6 ml	h albero - minimo 6 ml	h albero - minimo 6 ml	h albero minimo 6 ml
Siepi e recinzioni con h≤1 ml:					
Fuori dai centri abitati	1 ml	1 ml	1 ml	1 ml	1 ml
Dentro i centri abitati	Allineamento	Allinea.	Allineamento	Allineamento	Allinea.
Siepi e recinzioni con h>1 ml:					
Fuori dai centri abitati	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml
Dentro i centri abitati	Allineamento	Allinea.	Allineamento	Allineamento	Allinea.

- d. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle NTA del PRG, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Codice della Strada.
- e. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico è comunque consentito, in deroga alle predette distanze, il mantenimento della esistente distanza dalle strade per realizzare, in allineamento a edifici o manufatti preesistenti, ampliamenti degli stessi, ovvero per completare lotti inedificati a filo di edifici o manufatti preesistenti.

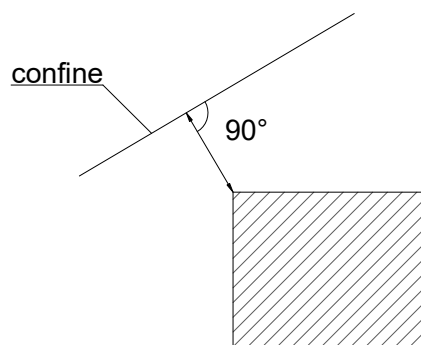


fig. 15

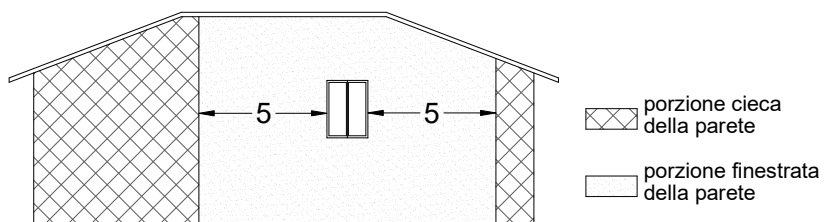


fig. 16

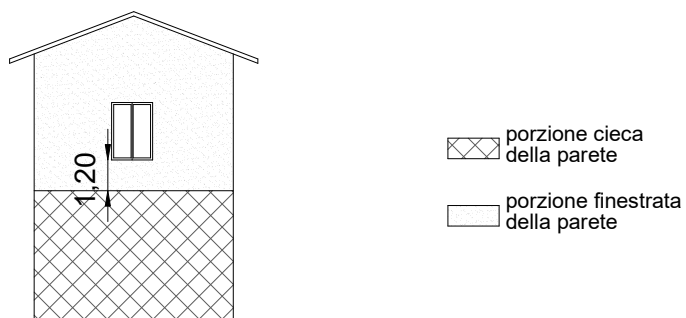


fig. 17

6. DEFINIZIONI TECNICHE

- **Adeguamento tipologico:** per le classi di particolare interesse Storico-Architettonico gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, tendendo a conservare elementi strutturali caratterizzanti l'edificio in particolare le coperture e la scansione compositiva dei prospetti con particolare riguardo al mantenimento degli elementi tipici quali finestrate in ferro/vetro/cemento, pensiline, travi, pareti, colonne, balaustre, ringhiere, ecc..
- **Interventi sulle facciate:** per le classi di particolare interesse Storico-Architettonico gli interventi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio anche attraverso l'uso di materiali coerenti. In particolare non è ammesso l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali; infissi e oscuramenti metallici e comunque estranei alla tradizione. I paramenti murari a faccia vista e gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria. In particolare, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino le facciate prospicienti le pubbliche vie, dovranno essere eliminate le superfetazioni, gli elementi incongrui e/o non coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici dell'edificio.
- **Rialzamento della copertura finalizzato all'adeguamento sismico degli edifici:** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuove strutture quali cordoli in c.a. e solai di copertura senza che si ecceda la misura di 30 cm nell'innalzamento della linea di gronda. Ai fini del calcolo degli oneri, tale ampliamento volumetrico verrà calcolato per intero e sarà sottoposto al pagamento del Contributo di Costruzione.
- **Rialzamento del sottotetto:** Si intende rialzamento del sottotetto, l'innalzamento del vano sottotetto fino ad un'altezza minima in gronda di ml. 1,20 e un'altezza media interna minore di ml. 2,20. Tale nuova superficie che si viene a creare costituisce nuova Snr.
- **Rialzamento del sottotetto fino a renderlo abitabile:** Si intende rialzamento del sottotetto fino a renderlo abitabile, l'innalzamento del vano sottotetto, non in possesso dei requisiti di abitabilità, fino ad un'altezza minima in gronda di ml. 1,80 e un'altezza media interna di almeno ml 2,70. Tale nuova superficie che si viene a creare costituisce superficie utile lorda (Sul), da non computare nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica ai sensi del comma 3bis art. 2 della Legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti". Il sottotetto rialzato fino a renderlo abitabile costituisce inoltre superficie utile abitabile (Sua).
- **Mansarde:** Ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 3.1.2005 n.1 – Norme per il Governo del Territorio - in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del Territorio), si intende per mansarda un locale di servizio alle abitazioni e di uso saltuario; tali locali devono avere altezza in gronda interna non inferiore a ml. 1,80 ed un'altezza media interna di almeno ml 2,40. Le mansarde possono essere dotate di servizi igienici, tali superfici rientrano nel calcolo della superficie utile lorda (Sul) e costituiscono superficie non residenziale o accessoria (Snr). Ai fini del calcolo degli oneri, il volume viene considerato vuoto per pieno. Superfici e volumi sono considerate per intero ai fini del calcolo del Contributo di Costruzione.
- **Taverne:** Ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 3.1.2005 n.1 – Norme per il Governo del Territorio - in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del Territorio), si intende per taverna un locale di servizio alle abitazioni e di uso saltuario ubicato solitamente al piano terra e/o seminterrato di un edificio residenziale; tali locali dovranno avere altezza compresa tra ml. 2,40 e ml. 2,70. Le taverne potranno essere dotate di angolo cottura (anche in muratura) e di caminetto/forno; tali locali dovranno rispettare gli standard igienico/sanitari di cui all'Allegato D e

comunque non potranno essere dotati di sole bocche di lupo per la verifica dei rapporti areoilluminanti. Tali superfici rientrano nel calcolo della superficie utile lorda (Sul) e costituiscono superficie non residenziale o accessoria (Snr).

- **Gazebo & Pergolati:** Ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 3.1.2005 n.1 – Norme per il Governo del Territorio - in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del Territorio), si tratta di struttura astiforme aperta su tutti i lati, eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (legno, ferro, calcestruzzo armato o materiali misti, con esclusione di alluminio anodizzato), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli permeabili, eventualmente schermati da piante rampicanti.
Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml. e potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5.
- **Pensilina:** Per la definizione si rimanda allegato A del presente regolamento. Potrà avere un oggetto non superiore a ml. 4,50 per gli edifici produttivi e fino a ml. 2,00 per gli altri edifici, non dovrà essere sorretta da pilastri, ma dovrà essere autoportante. Tale dovrà essere eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (struttura in legno e copertura in laterizio, ferro e vetro, calcestruzzo armato o materiali misti, con esclusione di alluminio anodizzato).
- **Portico:** Per la definizione si rimanda allegato A del presente regolamento (loggia o portico). Le dimensioni massime del portico sono di mq 20 di Sc. La struttura dovrà essere eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (muratura classica e copertura in laterizio misto a legno o muratura, calcestruzzo armato e copertura in laterizio misto a legno o muratura). Ai fini del calcolo degli oneri, le superfici sono considerate per intero ai fini del calcolo del Contributo di Costruzione. Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5.
- **Veranda:** Per la definizione si rimanda allegato A del presente regolamento. Ai fini del calcolo degli oneri, tali superfici sono considerate come Sua. Superfici e volumi sono considerate per intero ai fini del calcolo del Contributo di Costruzione.
- **Gazebo & Pergolati sopra a parcheggi scoperti:** Struttura leggera astiforme aperta su tutti i lati posta a protezione dello spazio sottostante delimitato dall'area a parcheggio. Dovrà essere eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (legno, ferro o materiali misti, con esclusione di alluminio anodizzato), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli permeabili, eventualmente schermati da piante rampicanti.
Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml. e potrà essere installato un solo manufatto per ogni area a parcheggio. Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5.
- **Superamento barriere architettoniche:** Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 che consistono in rampe e ascensori, montacarichi o servoscala, opere per l'adattabilità degli edifici (adattamento dei bagni e dei percorsi interni), opere tutte che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici.
- **Adeguamento degli edifici per le esigenze dei disabili:** Consiste nella realizzazione di volumi per l'adeguamento degli edifici per le esigenze dei disabili, tale è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità di risoluzione distributiva interna. Gli interventi dovranno essere effettuati attraverso aggiunte architettoniche coerenti, in relazione all'edificio principale ed al contesto. La dimensioni delle aggiunte volumetriche deve essere dimostrato attraverso appositi elaborati che certifichino la relazione tra i nuovi spazi e le effettive necessità delle persone cui sono destinati.
- **Realizzazione di servizi igienici:** La realizzazione di servizi igienici è ammessa solo nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante aggiunte architettoniche coerenti, non sulla pubblica via e sul prospetto principale e preferibilmente nella parte retrostante l'edificio e per una superficie utile complessiva che non superi 9 mq e altezza interna netta (hin) m 2,40. Tale nuova superficie che si viene a creare costituisce superficie utile lorda (Sul). Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5.

- **Volumi tecnici:** I volumi tecnici, come definiti nell'Allegato A del presente Regolamento, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero senza creare pregiudizio alla situazione attuale, nel caso in cui già nello stato di fatto non vi sia il rispetto di tali norme. Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risulteranno motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto e ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione. Le dimensioni standard massime di tale volume tecnico sono di mq. 6,00 di superficie non residenziale o accessoria (Snr) ed altezza interna netta (hin) di m 2,40. Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5.

Opere Pertinenziali

- **Costruzioni accessorie:** sono consentiti una tantum, negli spazi di pertinenza dei singoli edifici, piccoli manufatti eseguiti in deroga agli indici urbanistici. Dovranno essere preferibilmente posizionati nella parte tergo del lotto e, salvo diversa specifica prescrizione, dovranno essere realizzate con le dimensioni sotto indicate e con caratteri coerenti a quelli dell'edificio principale e del contesto ambientale. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero senza creare pregiudizio alla situazione attuale, nel caso in cui già nello stato di fatto non vi sia il rispetto di tali norme. L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico-edilizi, non ha rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 10/11/2014 n. 65. Distanze: si applicano le distanze di cui al punto B5. Si riporta qui di seguito le varie tipologie di tali costruzioni con alcune particolari specifiche:

Ripostigli esterni & Deposito attrezzi:

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo oppure appoggiati su piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq 6 di superficie non residenziale o accessoria (Snr) e altezza interna netta (hin) m 2,20.

Legnaie:

È consentita la realizzazione nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, manufatti in legno da adibire ad uso legnaia, avente l'esclusiva funzione di deposito legna da ardere. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Previa, ove necessario, il relativo Nulla Osta ai fini del Vincolo Idrogeologico, potrà essere realizzato un sottile basamento in cemento, onde evitare la penetrazione di umidità all'interno del locale. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 12,00 di superficie non residenziale o accessoria (Snr) e altezza interna netta (hin) m 2,40.

Cantine:

È consentita, nei terrapieni formati dal dislivello del terreno o interrati al di sotto dell'edificio principale di riferimento e senza debordare da esso, la realizzazione di locali interrati adibiti a cantina di servizio all'abitazione principale. Vista la loro collocazione territoriale dovranno essere realizzate in muratura ordinaria e/o calcestruzzo armato. La dimensione massima non potrà essere superiore a mq. 6 di superficie non residenziale o accessoria (Snr) e altezza interna netta (hin) m 2,40.

Serre da giardino:

Dovranno essere di materiale leggero (legno, ferro, plexiglass, etc.) e facilmente smontabili, per una superficie massima di 20 mq ed un'altezza al colmo di m 2,00.

Cucce per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia, etc.:

Potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie, in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.

- **Tunnel mobili a servizio degli insediamenti produttivi:** L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata. Ciò premesso, fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano nel quale si inseriscono, essi dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche, e cioè:
 - assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
 - essere realizzati con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
 - avere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
 - mantenere gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) entro i limiti prescritti dalle vigenti norme. Non dovrà essere peggiorata la situazione esistente nel caso in cui lo stato di fatto già non rispetti dette norme.

- **Forni e barbecue:** Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna). Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza, l'altezza complessiva non potrà eccedere quella dei muri di cinta limitrofi esistenti, dovranno essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti così da evitare la dispersione di fumi lungo facciate di edifici.

- **Realizzazione di piscine:** La realizzazione delle piscine è ammessa solo se non comporta rilevanti movimenti di terra né rilevante impatto visivo, le vasche non potranno avere superficie superiore a mq 100, il colore del rivestimento interno dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto. L'approvvigionamento di acqua dovrà avvenire in modo autonomo. Nel caso non sia possibile il progetto sarà corredato del parere favorevole di Publiacqua. Gli impianti tecnici dovranno essere realizzati in piccoli incassi interrati. Le attrezzature di supporto (spogliatoio e deposito attrezzi) non potranno essere di dimensione superiore a mq 16 e dovranno essere realizzate utilizzando materiali e tecniche tipici del contesto e del paesaggio, utilizzando eventuali dislivelli esistenti e comunque senza comportare rilevanti movimenti di terra.

7. DIMENSIONAMENTO MINIMO ALLOGGI

Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale del Regolamento Urbanistico, per quelli sottoposti a restauro e risanamento conservativo e per quelli appartenenti al sistema ambientale, con esclusione dell'area protetta del Monteferrato sulla quale vige specifica disciplina, gli interventi edilizi non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo -residenziale- con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 60. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, ecc, se ammessi dalle previsioni del RU). E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile abitabile risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dal RU.

8. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non dovrà interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aereazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.

E' consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico – sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali.

Tali manufatti dovranno essere dotati di idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.

È in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc.).

Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.

Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione.

9. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/ 1995 e della Legge Regionale 89/98, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio approvato con DCC n. 3 del 22/02/2005 e s.m.i. che disciplina le competenze comunali in materia.

10. INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI

Le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio – televisive) e per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali.

A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.

Inoltre dovranno essere previsti cavedi multiservizi o, comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio–televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi dell'art. 40 L. 166/2002.

Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio – televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura.

E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalla via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature

emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico – artistico, indicati all'All. A del Regolamento Urbanistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. In tal caso le opere sono soggette a DIA, ai sensi dell'art. 7, e, nel caso in cui ricadano in zona sottoposta a tutela paesaggistica, dovrà conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 10 del presente Regolamento Edilizio.

11. INCENTIVI DI CARATTERE EDILIZIO E URBANISTICO

Ai fini di incentivare l'uso di materiali e di tecnologie costruttive ecocompatibili, mirate anche a conseguire un ottimale isolamento termico ed acustico, per la realizzazione di nuovi edifici non saranno computati ai fini dell'altezza massima dei fabbricati (H_{max}), del rapporto di copertura (R_c), della Superficie coperta (S_c), del volume (V) e della superficie utile lorda (S_{ul}), i seguenti elementi:

-lo spessore dei solai per la parte eccedente i 30 cm, escludendo però eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature ed ogni altro elemento non facente parte del corpo della struttura del solaio stesso;

-lo spessore delle murature esterne, portanti o di tamponamento, per la parte eccedente 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm.

Gli incentivi illustrati si applicano anche agli interventi sugli edifici esistenti relativi alla ristrutturazione edilizia, addizioni funzionali, addizioni volumetriche ed interventi pertinenziali. In tali casi dovranno essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici e le eventuali prescrizioni relative al Capo I e II del Titolo V e del Titolo VI delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Tali incentivi dovranno essere certificati sia a livello di progetto delle strutture, degli impianti ed in fase di abitabilità/agibilità.

Gli incentivi di cui al presente articolo e quelli derivanti dall'applicazione del punto n. 6 del presente allegato, relativamente alla realizzazione dei sistemi di protezione degli edifici a "cappotto", non saranno computati ai fini del contributo di costruzione.

12. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. Possono essere riutilizzate ai fini abitativi le porzioni immobiliari sottostanti il tetto di copertura degli edifici residenziali, esistenti o in corso di realizzazione al 27.2.2010, data di entrata in vigore della L.R. 5/2010, purché presentino, anche tramite interventi di adeguamento (recupero), le caratteristiche di cui ai seguenti commi 2 e 3 e rispondano a quanto ivi richiesto nonché ad ogni altra previsione normativa applicabile. Tale tipo d'intervento è consentito ove espressamente previsto e ove risulta consentita la ristrutturazione ai fini residenziali, nei limiti della specifica disciplina applicabile per gli interventi sugli edifici.
2. Riguardo all'altezza media interna netta, intesa come distanza tra solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio, ed il solaio stesso, deve essere non inferiore a ml. 2.30 per gli spazi ad uso abitazione e l'altezza minima non inferiore a ml. 1.50. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo di mc 24,30 per le camere ad un letto e di mc 37,80 per le camere a due letti e per il soggiorno. Per i locali accessori o di servizio, l'altezza media interna netta è riducibile a ml. 2.10 e l'altezza minima

non può essere inferiore a ml. 1.30. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti o realizzate per l'adeguamento; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

3. Il rapporto aeroilluminante, per i locali da destinare ad uso abitativo, deve essere non inferiore a un sedicesimo della Superficie Utile Abitabile (SUA). Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, mentre la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio. Qualora il rapporto aeroilluminante sia inferiore a 1/8, dovrà essere assicurata la ventilazione contrapposta o almeno quella trasversale, anche tramite la nuova apertura di finestre a parete o sulla copertura. Per gli altri locali in cui risulti insufficiente o assente la ventilazione naturale, dovrà essere installato un impianto di ventilazione meccanica controllata, rispondente ai requisiti di cui all'art. 7.3.2 dell' Allegato G. Al fine di reperire la superficie minima aeroilluminante, a prescindere dai limiti specifici di cui agli artt. 7.2 e 7.2.1 dell'Allegato G, è possibile realizzare all'interno delle falde di copertura o in parete, finestre, portefinestre, abbaini e lucernari, se tali interventi risultano ammessi per l'edificio.
4. Gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti direttamente collegate e non possono determinare un aumento del numero delle stesse. A tal fine la Superficie Utile Abitabile (SUA) in ampliamento non deve superare quella della porzione dell'unità immobiliare già destinata ad uso abitativo. Gli interventi di recupero del sottotetto dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda del fabbricato, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo le necessità di adeguamento tecnologico della sovrastruttura del tetto per adeguarlo alla nuova destinazione funzionale.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, adeguando i locali a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici per le nuove costruzioni, nonché a quanto previsto.
6. L'intervento di recupero del sottotetto è sottoposto alla presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) quale intervento di ristrutturazione edilizia ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 183 della LRT 65/2014 calcolati come incremento di superficie utile nel volume esistente, considerando l'incremento di carico urbanistico.
7. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del precedente comma 6 non potranno essere oggetto di successivi autonomi frazionamenti e pertanto la SCIA dovrà contenere il vincolo pertinenziale. Resta invece frazionabile l'unità immobiliare principale, nei limiti consentiti dalla superficie netta derivata, determinata non considerando il sottotetto in ampliamento. Questo frazionamento non dovrà altresì comportare riduzioni delle unità principali sotto i limiti indicati al comma 4.
8. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del precedente comma 6 non rilevano ai fini della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 legge 122/89 e dell'allegato B4 del presente regolamento edilizio comunale.